Assure, rassure.

Fonds
d'indemnisation
du courtage immobilier

RAPPORT D'ACTIVITÉ
2007

Fonds d'indemnisation du courtage immobilier

Rapport d'activité 2007

Dépôt légal :
Bibliothèque et Archives nationales du Québec
Bibliothèque et Archives Canada

ISBN : 978-2-921749-71-8

Sources mixtes
FSC

Fonds
d'indemnisation
du courtage immobilier

Membres du conseil d'administration
au cours de l'exercice 2007

1) **Paul Mayer**, président

2) **Raymond Desbiens**, vice-président

3) **Lise Légaré**, trésorière

4) **Maryse Bourgeault**, administratrice

5) **Aline Duplessis**, administratrice

6) **Marcel Le Houillier**, administrateur

7) **Jean-François Savoie**, secrétaire

8) **Patricia Couture**, avocate

9) **Marie-Josée Le Sauteur**, technicienne juridique

Table des matières

Rapport du conseil d'administration	6
Rapport de la direction	10
Rapport du vérificateur	11
Code d'éthique et de déontologie	19

Monsieur Richard Boivin
Sous-ministre adjoint aux politiques relatives aux
institutions financières et à l'encadrement des personnes morales
Ministère des Finances
Gouvernement du Québec

Québec

Monsieur le Sous-Ministre adjoint,

Nous vous présentons avec grand plaisir le rapport annuel du Fonds d'indemnisation du courtage immobilier, préparé conformément à l'article 61 de la Loi sur le courtage immobilier pour l'exercice financier se terminant le 31 décembre 2007.

Veuillez agréer, Monsieur le Sous-Ministre adjoint, l'expression de nos salutations distinguées.

Paul Mayer, avocat
Président du conseil d'administration

Ministère des Finances Québec

Madame Monique Jérôme-Forget
Ministre des Finances
Ministre des Services gouvernementaux
Ministre responsable de l'Administration gouvernementale
Présidente du Conseil du trésor
Gouvernement du Québec

Québec

Madame la Ministre,

J'ai le plaisir de vous soumettre le rapport annuel du Fonds d'indemnisation du courtage immobilier qui expose sa situation financière et ses activités pour l'exercice se terminant le 31 décembre 2007.

Veuillez agréer, Madame la Ministre, l'expression de mes sentiments respectueux.

Richard Boivin
Sous-ministre adjoint aux politiques relatives aux
institutions financières et à l'encadrement des personnes morales

Ministère des Finances Québec

Monsieur Michel Bissonnet
Président de l'Assemblée nationale
Gouvernement du Québec
Québec

Monsieur le Président,

J'ai l'honneur de vous soumettre le rapport annuel du Fonds d'indemnisation du courtage immobilier pour l'exercice financier terminé le 31 décembre 2007.

Veuillez agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes sentiments respectueux.

Monique Jérôme-Forget
Ministre des Finances
Ministre des Services gouvernementaux
Ministre responsable de l'Administration gouvernementale
Présidente du Conseil du trésor

Rapport du conseil d'administration

Le Fonds d'indemnisation du courtage immobilier a pour objet d'administrer les sommes d'argent qui le constituent pour garantir la responsabilité qu'un courtier ou un agent immobilier peut encourir en raison d'une fraude, d'une opération malhonnête et d'un détournement de fonds ou d'autres biens qui, selon la Loi, doivent être déposés dans un compte en fidéicommis.

Le Fonds décide de l'admissibilité des réclamations produites contre un courtier ou un agent et du montant de l'indemnité qui peut être versée.

Le Fonds est administré par un conseil d'administration constitué de sept membres nommés par le gouvernement, quatre étant des membres de l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec et les trois autres étant des personnes susceptibles, en raison de leurs activités, de contribuer d'une façon particulière à la solution des problèmes dans le domaine du courtage immobilier.

À titre de président du conseil d'administration, j'ai le plaisir de vous présenter le rapport d'activité du Fonds d'indemnisation du courtage immobilier pour l'année 2007.

Faits saillants

Affaires législatives

En matière législative, il nous faut souligner le dépôt par Madame Monique Jérôme-Forget, ministre des Finances, des Services gouvernementaux, responsable de l'Administration gouvernementale et présidente du Conseil du trésor, du projet de loi n° 73 visant à remplacer l'actuelle *Loi sur le courtage immobilier*. Ce projet de loi prévoit que le Fonds d'indemnisation, un organisme actuellement distinct et indépendant de l'Association des courtiers et agents immobilier du Québec, soit intégré à l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier qui remplacera l'Association. Le projet de loi prévoit également que le Fonds aura une comptabilité distincte de celle de l'Organisme et que son actif ne devra servir qu'au paiement des indemnités payables aux victimes de fraude, de manoeuvres dolosives ou de détournement de fonds et qu'à couvrir ses frais d'administration et de fonctionnement. C'est un comité constitué au sein de l'Organisme qui verra à statuer sur l'admissibilité des réclamations qui seront présentées.

Tableau 1
Demandes d'indemnisation reçues

En matière de communications, le conseil d'administration a poursuivi la démarche entamée en 2004 visant à accroître la notoriété du Fonds et à faire connaître sa mission et son rôle particulier en matière de protection du public. En tenant compte des résultats significatifs obtenus au cours des années passées, le Fonds s'est fixé en 2007 des objectifs et un plan d'action mettant principalement l'accent sur son site Internet, sur le développement de nouveaux partenariats susceptibles de permettre au Fonds de mieux atteindre ses clientèles cibles, sur la publicité, ainsi que sur les relations de presse et la diffusion de cas vécus. Ces moyens demeureront au cœur des activités de communication du Fonds pour l'année 2008. Il convient de noter qu'outre la publicité diffusée dans diverses publications, le Fonds a fait l'objet de plusieurs articles et reportages, que ce soit à la radio, à la télévision, dans les principaux quotidiens du Québec, ou dans des magazines grand public ou spécialisés s'adressant aux gens d'affaires ou actifs dans le domaine de l'immobilier.

À l'instar de ce qui s'est produit en 2006, ces activités de communication ont favorisé une hausse significative du nombre de demandes de réclamation reçues par le Fonds au cours du dernier d'exercice.

Le Fonds a reçu 150 nouvelles demandes d'indemnisation en 2007, comparativement à 65 en 2006. Il a accueilli 38 demandes d'indemnisation et autorisé le versement de 221 160 $ à titre d'indemnités, comparativement à 6 demandes et 24 666 $ d'indemnités en 2006. En cours d'exercice, le Fonds a rejeté 33 demandes, comparativement à 16 en 2006, et 6 dossiers ont fait l'objet d'une fermeture administrative. De ce nombre, un dossier a été fermé à la demande du réclamant. Finalement, un dossier pour lequel une décision avait été prise en 2006 a fait l'objet d'un réexamen par le Fonds qui a maintenu le rejet de la réclamation.

Tableau 2
Demandes d'indemnisation traitées

Tableau 3
Demandes d'indemnisation accueillies

Tableau 4
Indemnités octroyées

Au 31 décembre 2007, 122 dossiers étaient sous étude alors qu'il y en avait 57 en début d'année. À noter qu'en 2006, nous avions débuté l'année avec 16 dossiers sous étude.

Il importe de souligner que parmi les 38 demandes d'indemnisation accueillies par le Fonds en 2007, 27 visaient un seul et même agent et concernaient des transactions portant sur un même projet immobilier. Les réclamants dans ces dossiers ont reçu des indemnités totalisant 152 000 $.

Éthique et déontologie

Nous reproduisons en annexe du présent rapport le Code d'éthique et de déontologie des administrateurs du Fonds d'indemnisation du courtage immobilier. Ce code a été adopté par le conseil d'administration, conformément à la Loi sur le ministère du conseil exécutif (L.R.Q., c. M-30) et au Règlement sur l'éthique et la déontologie des administrateurs publics (D.824-98).

Depuis son adoption, aucun manquement au Code d'éthique et de déontologie n'a été signalé.

Financement du Fonds

Le Fonds d'indemnisation est principalement financé par la cotisation annuelle des courtiers et des agents immobiliers du Québec et par les intérêts produits par les sommes d'argent le constituant.

Durant l'exercice 2007, le Fonds a enregistré des revenus de 320 975 $ dont 275 350 $ en cotisations et 40 293 $ en revenus de placement. Les dépenses se sont élevées à 719 227 $ pour un excédent des dépenses sur les revenus de 398 252 $. Le surplus accumulé du Fonds est donc passé, du début à la fin de l'exercice, de 2 629 618$ à 2 188 906 $.

En terminant, soulignons le départ de M. Bernard Girard qui a démissionné de son poste de membre du conseil d'administration du Fonds. Agent immobilier agréé, M. Girard a siégé au conseil pendant plusieurs années. Nous le remercions pour son dévouement et sa contribution. Un poste est donc vacant au sein du conseil d'administration qui compte maintenant six (6) administrateurs. Mentionnons également que la fonction de secrétaire du Fonds est maintenant occupée par Me Jean-François Savoie. Il remplace Me Claudie Tremblay qui a joué ce rôle pendant plusieurs années. Nous la remercions vivement.

Je souhaite remercier tous les membres du conseil d'administration ainsi que le personnel administratif avec qui j'ai eu l'opportunité de travailler au cours de la dernière année. Leur expérience, leur expertise, leurs conseils, leurs jugements et leur dévouement ont permis au conseil d'administration de s'acquitter de ses responsabilités et au Fonds d'indemnisation de poursuivre sa mission.

Paul Mayer, avocat
Président du conseil d'administration

Rapport de la direction

Les états financiers du Fonds d'indemnisation du courtage immobilier ont été dressés par la direction, qui est responsable de leur préparation et de leur présentation, y compris les estimations et les jugements importants. Cette responsabilité comprend le choix de conventions comptables appropriées et qui respectent les principes comptables généralement reconnus du Canada. Les renseignements financiers contenus dans le reste du rapport annuel d'activité concordent avec l'information donnée dans les états financiers.

Pour s'acquitter de ses responsabilités, la direction maintient un système de contrôles comptables internes, conçu en vue de fournir l'assurance raisonnable que les biens sont protégés et que les opérations sont comptabilisées correctement et en temps voulu, qu'elles sont dûment approuvées et qu'elles permettent de produire des états financiers fiables.

Le Fonds reconnaît qu'il est responsable de gérer ses affaires conformément aux lois et règlements qui le régissent.

Le conseil d'administration doit surveiller la façon dont la direction s'acquitte des responsabilités qui lui incombent en matière d'information financière et il a approuvé les états financiers.

Le Vérificateur général du Québec a procédé à la vérification des états financiers du Fonds, conformément aux normes de vérification généralement reconnues du Canada, et son rapport du vérificateur expose la nature et l'étendue de cette vérification et l'expression de son opinion. Le Vérificateur général peut, sans aucune restriction, rencontrer le conseil d'administration pour discuter de tout élément qui concerne sa vérification.

Me Jean-François Savoie
Secrétaire du Fonds

Vo-Long Truong
Contrôleur par intérim du Fonds

Brossard, le 28 février 2008

Rapport du vérificateur

À l'Assemblée nationale

J'ai vérifié le bilan du Fonds d'indemnisation du courtage immobilier au 31 décembre 2007 et les états des résultats et de l'excédent cumulé de l'exercice terminé à cette date. La responsabilité de ces états financiers incombe à la direction du Fonds. Ma responsabilité consiste à exprimer une opinion sur ces états financiers en me fondant sur ma vérification.

Ma vérification a été effectuée conformément aux normes de vérification généralement reconnues du Canada. Ces normes exigent que la vérification soit planifiée et exécutée de manière à fournir l'assurance raisonnable que les états financiers sont exempts d'inexactitudes importantes. La vérification comprend le contrôle par sondages des éléments probants à l'appui des montants et des autres éléments d'information fournis dans les états financiers. Elle comprend également l'évaluation des principes comptables suivis et des estimations importantes faites par la direction, ainsi qu'une appréciation de la présentation d'ensemble des états financiers

À mon avis, ces états financiers donnent, à tous les égards importants, une image fidèle de la situation financière du Fonds au 31 décembre 2007, ainsi que des résultats de son exploitation et de ses flux de trésorerie pour l'exercice terminé à cette date selon les principes comptables généralement reconnus du Canada. Conformément aux exigences de la *Loi sur le vérificateur général* (L.R.Q., chapitre V-5.01), je déclare qu'à mon avis ces principes, à l'exception des changements apportés aux conventions comptables relatives aux instruments financiers et expliqués à la note 3, ont été appliqués de la même manière qu'au cours de l'exercice précédent.

Le vérificateur général du Québec,

Renaud Lachance

Renaud Lachance, CA

Québec, le 28 février 2008

Résultats de l'exercice terminé le 31 décembre 2007

	2007	2006
PRODUITS		
Cotisations	**275 350 $**	258 740 $
Produits de placements	**40 293**	322 426
Produits de subrogation	**5 332**	1 262
	320 975	582 428
CHARGES		
Honoraires de gestion	**126 521**	94 977
Indemnités (note 7)	**394 509**	67 895
Honoraires professionnels	**76 043**	80 874
Frais de déplacement et de séjour	**10 793**	19 545
Allocations de présence du conseil d'administration	**7 950**	9 812
Publications	**5 565**	6 199
Frais de bureau	**9 462**	8 720
Communication et relations publiques	**88 384**	107 028
Contribution au Fonds d'assurance responsabilité (note 8)	**–**	3 231 300
	719 227	3 626 350
EXCÉDENT DES CHARGES SUR LES PRODUITS	**(398 252) $**	(3 043 922) $

Les notes complémentaires font partie intégrante des états financiers.

Excédent cumulé de l'exercice terminé le 31 décembre 2007

	2007	2006
EXCÉDENT CUMULÉ AU DÉBUT	**2 629 618 $**	5 673 540 $
Perte sur réévaluation des placements à la juste valeur à la date de transition (note 3)	**(42 460)**	-
	2 587 158	5 673 540
Excédent des charges sur les produits	**(398 952)**	(3 043 922)
EXCÉDENT CUMULÉ À LA FIN	**2 188 906 $**	**2 629 618 $**

Les notes complémentaires font partie intégrante des états financiers.

Bilan au 31 décembre 2007

	2007	2006
ACTIF		
Encaisse	**- $**	82 879 $
Placements (note 5)	**2 724 138**	2 849 445
Créances	**206 750**	203 995
Intérêts courus	**-**	28 260
Frais payés d'avance	**5 272**	5 308
	2 936 160 $	3 169 887 $
PASSIF		
Découvert bancaire (note 6)	**12 330 $**	- $
Créditeurs	**158 751**	112 568
Revenus perçus d'avance	**219 410**	219 860
Provision pour indemnités (note 7)	**356 763**	207 841
	747 254	540 269
ÉXCÉDENT (note 9)	**2 188 906**	2 629 618
	2 936 160 $	3 169 887 $

Les notes complémentaires font partie intégrante des états financiers.

Au nom du conseil d'administration

Paul Mayer
administrateur

Lise Légaré
administrateur

Notes complémentaires aux états financiers

de l'exercice terminé le 31 décembre 2007

1. CONSTITUTION ET OBJET

Le Fonds d'indemnisation du courtage immobilier (le « Fonds »), constitué en vertu de la *Loi sur le courtage immobilier* (L.R.Q., chapitre C-731), a pour objet d'administrer un fonds pour garantir la responsabilité qu'un courtier ou un agent peut encourir en raison d'une fraude, d'une opération malhonnête, d'un détournement de fonds ou d'autres biens qui doivent être déposés dans un compte en fidéicommis.

Ce Fonds se finance entre autres par des cotisations versées par les membres de l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec.

2. CONVENTIONS COMPTABLES

La préparation des états financiers du Fonds, conformément aux principes comptables généralement reconnus du Canada, exige que la direction ait recours à des estimations et à des hypothèses. Ces dernières ont une incidence à l'égard de la comptabilisation des actifs et passifs, de la présentation des actifs et passifs éventuels à la date des états financiers ainsi que de la comptabilisation des produits et charges au cours de la période visée par les états financiers. Les résultats réels pourraient différer de ces estimations. L'état des flux de trésorerie n'est pas présenté, car il n'apporterait pas de renseignements supplémentaires utiles pour la compréhension des mouvements de trésorerie durant l'exercice.

INSTRUMENTS FINANCIERS

Les instruments financiers sont constatés à la juste valeur à la date de transaction.

Actifs détenus à des fins de transaction

Les actifs détenus à des fins de transaction sont des actifs que le Fonds a acquis principalement en vue de leur revente à court terme afin de réaliser un profit et qui font partie d'un portefeuille d'instruments financiers identifiés gérés ensemble et qui présentent des indications d'un profil récent de prises de bénéfices à court terme. Cette catégorie comprend également des actifs ne respectant pas les critères susmentionnés, mais que le Fonds a choisi de désigner irrévocablement comme étant détenus à des fins de transaction.

Les actifs détenus à des fins de transaction sont évalués à leur juste valeur et les gains et les pertes qui découlent de leur réévaluation à la juste valeur sont constatés en résultat net.

Le Fonds a classé dans cette catégorie l'encaisse, les placements en obligations et le découvert bancaire.

Les prêts et créances n'incluent pas les titres de créances et ils sont évalués au coût après amortissement selon la méthode au taux d'intérêt effectif.

Le Fonds a classé dans cette catégorie les créances.

Les autres passifs financiers comprennent tous les passifs financiers non dérivés qui ne sont pas classés comme passifs détenus à des fins de transaction. Ils sont évalués au coût après amortissement selon la méthode du taux d'intérêt effectif.

Le Fonds a classé dans cette catégorie les charges à payer.

La juste valeur est le montant de la contrepartie dont conviendrait des parties compétentes agissant en toute liberté dans des conditions de pleine concurrence.

Le 1er janvier 2007, le Fonds a adopté les normes comptables énoncées dans les chapitres 3855. « Instruments financiers — comptabilisation et évaluation », 3861, « Informations à fournir et présentation » et 1530, « Résultat étendu ». Ces normes fournissent des recommandations quant à la comptabilisation et à l'évaluation des actifs financiers, des passifs financiers et des dérivés non financiers.

L'adoption par le Fonds de ces nouvelles normes sur les instruments financiers a entraîné des modifications dans l'évaluation des placements en obligations ainsi que des rajustements transitoires pour un montant total négatif de 42 460 $.

Les règles comptables applicables aux gains et aux pertes découlant de la réévaluation des instruments financiers à la date de transition sont les suivantes :

- les gains et les pertes liés aux actifs et aux passifs financiers classés comme détenus à des fins de transaction, sont constatés dans le solde d'ouverture de l'excédent cumulé;

- les gains et les pertes liés aux actifs financiers classés comme disponibles à la vente sont constatés dans le solde d'ouverture du cumul des autres éléments du résultat étendu.

En vertu du chapitre 3855, tous les actifs et les passifs financiers doivent être évalués, au moment de leur comptabilisation initiale, à la juste valeur. Par la suite, l'évaluation des actifs et des passifs financiers est fonction de leur classification, dépendamment s'ils sont comptabilisés à titre d'« Actifs financiers ou passifs financiers détenus à des fins de transaction », de « Placements détenus jusqu'à leur échéance », de « Prêts et créances », d'« Actifs financiers disponibles à la vente » ou à titre d'autres passifs financiers.

Le chapitre 3861 établit les normes pour la présentation des instruments financiers et les dérivés non financiers et identifie l'information relative qui devrait être présentée. Le but de ce chapitre est de permettre aux utilisateurs des états financiers de comprendre l'importance des instruments financiers par rapport à la situation financière, la rentabilité et la trésorerie du Fonds.

Au cours de l'exercice terminé le 31 décembre 2007, le Fonds n'a effectué aucune opération ayant eu une incidence sur le résultat étendu et aucun solde d'ouverture ni de clôture pour le cumul des autres éléments du résultat étendu n'est présenté.

4 MODIFICATIONS FUTURES DE CONVENTIONS COMPTABLES

INSTRUMENTS FINANCIERS

Le Conseil des normes comptables a publié de nouvelles normes comptables concernant les instruments financiers, soit les chapitres 3862, « Instruments financiers — informations à fournir » et 3863, « Instruments financiers — présentation ».

Le chapitre 3862 exige que le Fonds fournisse des informations qualitatives et quantitatives sur son exposition aux risques liés aux instruments financiers et le chapitre 3863 reprend essentiellement les règles actuelles de présentation.

Le Fonds appliquera ces nouvelles normes pour son exercice devant se terminer le 31 décembre 2008. Ces chapitres visant spécifiquement l'information à fournir, il n'y aura donc aucune incidence sur les résultats du Fonds.

5 INSTRUMENTS FINANCIERS

La juste valeur du découvert bancaire, des créances et des charges à payer correspond approximativement à la valeur comptable en raison de leur échéance à court terme.

Les placements constitués principalement d'obligations municipales et provinciales portent intérêt à des taux variant entre 3,30 et 10,50 %, échéant entre février 2010 et décembre 2017. La juste valeur des placements a été déterminée en fonction des prix en vigueur sur le marché incluant les intérêts courus.

La variation au cours de l'exercice de la juste valeur des actifs financiers désignés par le Fonds comme étant détenus à des fins de transaction est d'un montant négatif de 27 036 $.

L'exposition au risque de crédit du Fonds correspond à la valeur comptable des éléments d'actifs financiers. Le Fonds procède à une évaluation continue de ces actifs et comptabilise une provision pour pertes au moment où les comptes sont jugés irrécouvrables.

6. DÉCOUVERT BANCAIRE

Le Fonds dispose d'un prêt sur marge autorisé portant intérêt au taux préférentiel de l'institution financière plus 1,5 % et garanti par certains placements.

7. PROVISION POUR INDEMNITÉS

La politique du Fonds est de provisionner, dès la réception d'une réclamation dûment assermentée, 25 % du montant réclamé jusqu'à concurrence de 3 750 $. Cette provision est maintenue jusqu'à la décision finale du conseil d'administration du Fonds.

	2007	2006
SOLDE AU DÉBUT	**207 841 $**	163 252 $
Provision pour réclamations de l'exercice	**516 471**	195 341
Annulation de réclamations d'exercices antérieurs	**(121 962)**	(127 446)
	394 509	67 895
Paiement de réclamations	**(245 587)**	(23 306)
SOLDE À LA FIN	**356 763 $**	207 841 $

8. CONTRIBUTION AU FONDS D'ASSURANCE RESPONSABILITÉ

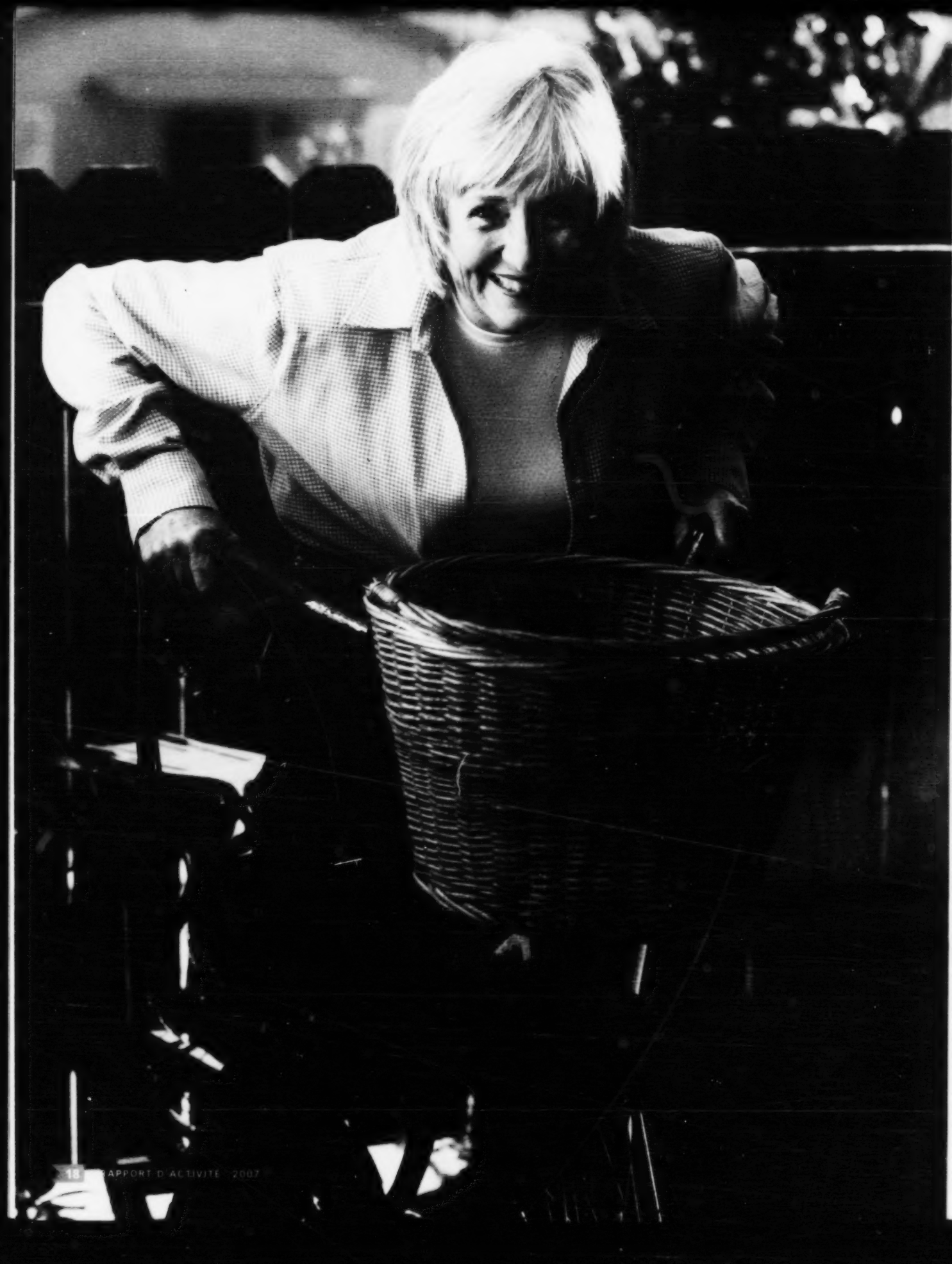
En vertu de sa loi constitutive, il était prévu, lors de la création par l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec d'un fonds d'assurance, qui a eu lieu le 4 juillet 2006, que le Fonds d'indemnisation du courtage immobilier devait verser dans les trois mois, en une seule fois, toute somme qui excède 2 500 000 $ de son avoir net établi en date du 15e jour précédent son versement. L'évaluation de l'actif net, effectuée au 10 septembre 2006, a fait l'objet d'une mission d'examen par le Vérificateur général du Québec. Le Fonds d'indemnisation a ainsi versé, au Fonds d'assurance, une somme de 3 231 300 $ le 25 septembre 2006.

9. EXCÉDENT CUMULÉ

En vertu du Règlement sur le Fonds d'indemnisation du courtage immobilier, le ministre chargé de l'application de la *Loi sur le courtage immobilier* peut autoriser le conseil d'administration du Fonds à utiliser, selon certaines conditions, les intérêts produits par les sommes constituant le Fonds, à des fins reliées au secteur du courtage immobilier et favorisant la protection du public. L'excédent cumulé au 31 décembre 2007 comprend des intérêts de 610 144 $ (2006 : 569 851 $).

10. OPÉRATIONS ENTRE APPARENTÉS

En plus des opérations entre apparentés déjà divulguées dans les états financiers et comptabilisées à la valeur d'échange, le Fonds est apparenté avec tous les ministères et les fonds spéciaux ainsi qu'avec tous les organismes et entreprises contrôlés directement ou indirectement par le gouvernement du Québec ou soumis, soit à un contrôle conjoint, soit à une influence notable commune de la part du gouvernement du Québec. Le Fonds n'a conclu aucune opération commerciale avec ces apparentés autrement que dans le cours normal de ses activités et aux conditions commerciales habituelles. Ces opérations ne sont pas divulguées distinctement aux états financiers.



Annexe

Code d'éthique et de déontologie

des administrateurs du Fonds d'indemnisation du courtage immobilier

Adopté par le conseil d'administration du Fonds d'indemnisation du courtage immobilier le 27 octobre 2000
(résolution FICI-56-00)

1. DÉFINITIONS

Dans le présent Code, les termes suivants désignent :

1° «Code» : le présent Code d'éthique et de déontologie ;

2° «conseil d'administration» : le conseil d'administration du Fonds d'indemnisation du courtage immobilier ;

3° «Fonds» : Fonds d'indemnisation du courtage immobilier ;

4° «Membre du conseil» : Membre du conseil d'administration du Fonds d'indemnisation du courtage immobilier ;

5° «Règlement» : Règlement sur l'éthique et la déontologie des administrateurs publics (D. 824-98).

2. MISSION DU FONDS D'INDEMNISATION DU COURTAGE IMMOBILIER

Le Fonds a pour objet d'administrer les sommes d'argent qui y sont déposées pour garantir la responsabilité qu'un courtier ou un agent peut encourir en raison d'une fraude, d'une opération malhonnête ou d'un détournement de fonds ou d'autres biens qui, en application de la Loi sur le courtage immobilier (L.R.Q., c. C-73.1), doivent être déposés dans un compte en fidéicommis.

À cette fin, le Fonds peut, suivant les conditions, modalités et règles déterminées par règlement du gouvernement :

1° décider de l'admissibilité des réclamations produites contre un courtier ou un agent ;

2° décider de tout paiement ou débours qui doit être effectué sur le Fonds ;

3° placer les sommes qui le constitue.

3. PRINCIPES D'ÉTHIQUE ET RÈGLES GÉNÉRALES DE DÉONTOLOGIE

3.1 Devoirs généraux

Les membres du conseil sont nommés ou désignés pour contribuer, dans le cadre de leur mandat, à la réalisation de la mission de l'État et, le cas échéant, à la bonne administration de ses biens.

Les membres du conseil doivent également contribuer à la réalisation de la mission du Fonds et à la bonne administration des sommes qui lui sont confiées.

Leur contribution doit être faite, dans le respect du droit, avec honnêteté, loyauté, prudence, diligence, efficacité, assiduité et équité.

3.2 Respect des règles et organisation des affaires des membres du conseil

Un membre du conseil est tenu, dans l'exercice de ses fonctions, de respecter les principes d'éthique et les règles de déontologie prévus par la loi et le Règlement, ainsi que ceux établis dans le présent Code. En cas de divergence, les principes et les règles les plus exigeants s'appliquent.

Il doit, en cas de doute, agir selon l'esprit de ces principes et de ces règles. Il doit de plus organiser ses affaires personnelles de telle sorte qu'elles ne puissent nuire à l'exercice de ses fonctions.

Un membre du conseil qui, à la demande du Fonds ou d'un organisme ou d'une entreprise du gouvernement exerce des fonctions d'administrateur dans un autre organisme ou entreprise, ou en est membre, est tenu aux mêmes obligations.

Le président du conseil d'administration doit s'assurer du respect des principes d'éthique et des règles de déontologie par les autres membres du conseil.

3.3 Devoir de confidentialité
Un membre du conseil est tenu à la discrétion sur ce dont il a connaissance dans l'exercice ou à l'occasion de l'exercice de ses fonctions et est tenu, à tout moment, de respecter le caractère confidentiel de l'information ainsi reçue.

Il est notamment tenu à la confidentialité des discussions lors des séances du conseil.

Cette obligation n'a pas pour effet d'empêcher un membre du conseil représentant ou lié à un groupe d'intérêts particulier de le consulter ni de lui faire rapport, sauf si l'information est confidentielle suivant la loi ou si le conseil d'administration exige le respect de la confidentialité.

3.4 Représentation ou déclaration privée ou publique
Le président du conseil d'administration est la seule personne autorisée à faire des représentations ou des déclarations, privées ou publiques, au nom du Fonds à moins qu'il ne délègue ce pouvoir.

3.5 Biens du Fonds
Un membre du conseil ne doit pas confondre les biens du Fonds avec les siens et ne peut les utiliser à son profit ou au profit de tiers.

3.6 Utilisation de l'information
Un membre du conseil ne peut utiliser à son profit ou au profit de tiers l'information obtenue dans l'exercice ou à l'occasion de l'exercice de ses fonctions.

Cette obligation n'a pas pour effet d'empêcher un membre du conseil représentant ou lié à un groupe d'intérêts particulier de le consulter ni de lui faire rapport, sauf si l'information est confidentielle suivant la loi ou si le conseil d'administration exige le respect de la confidentialité.

3.7 Cadeaux, marques d'hospitalité et autres avantages
Un membre du conseil ne peut accepter aucun cadeau, marque d'hospitalité ou autre avantage que ceux d'usage et d'une valeur modeste.

Tout autre cadeau, marque d'hospitalité ou avantage reçu doit être retourné au donateur ou à l'État.

3.8 Faveurs ou avantages indus
Un membre du conseil ne peut, directement ou indirectement, accorder, solliciter ou accepter une faveur ou un avantage indu pour lui-même ou pour un tiers.

3.9 Offres d'emploi
Un membre du conseil doit, dans la prise de ses décisions, éviter de se laisser influencer par des offres d'emploi.

4. CONFLITS D'INTÉRÊTS

4.1 Dénonciation
Un membre du conseil doit éviter de se placer dans une situation de conflit entre son intérêt personnel et les obligations de ses fonctions.

Il doit dénoncer au conseil d'administration tout intérêt direct ou indirect qu'il a dans un organisme, une entreprise ou une association susceptible de le placer dans une situation de conflit d'intérêts, ainsi que les droits qu'il peut faire valoir contre l'organisme ou l'entreprise, en indiquant, le cas échéant, leur nature et leur valeur.

Sous réserve de l'article 3.3, le membre du conseil nommé ou désigné dans un autre organisme ou entreprise doit aussi faire cette dénonciation à l'autorité qui l'a nommé ou désigné.

Un membre du conseil qui a un intérêt direct ou indirect dans un organisme, une entreprise ou une association qui met en conflit son intérêt personnel et celui du Fonds doit, sous peine de révocation, dénoncer par écrit cet intérêt au conseil d'administration et, le cas échéant, s'abstenir de participer à toute délibération et à toute décision portant sur l'organisme, l'entreprise ou l'association dans lequel il a cet intérêt. Il doit en outre se retirer de la séance pour la durée des délibérations et du vote relatifs à cette question.

4.2 Modalité de la dénonciation

Les dénonciations mentionnées au deuxième et au quatrième alinéas de l'article 4.1 du présent Code doivent être faites selon les règles suivantes :

1° la dénonciation doit être faite par écrit et adressée au président du conseil d'administration avec copie au secrétaire du Fonds ; elle est alors lue à la séance du conseil qui suit sa réception et consignée au procès-verbal de celle-ci. Cependant, lorsqu'un membre du conseil se rend compte du conflit d'intérêts au cours d'une assemblée, la dénonciation peut être faite verbalement et est consignée au procès-verbal de l'assemblée au cours de laquelle elle est faite ;

2° le défaut d'un membre du conseil de se conformer aux dispositions du présent article n'emporte pas la nullité de la décision, mais il rend ce membre redevable de ses bénéfices envers le Fonds, les autres membres du conseil ou ses créanciers.

4.3 Causes de récusation

Un membre du conseil peut notamment être récusé :

1° s'il est parent ou allié de l'une des parties à la réclamation jusqu'au degré de cousin germain ;

2° s'il a déjà donné conseil à l'une des parties ou agi pour l'une d'elles relativement à la réclamation ;

3° s'il a précédemment connu le différent comme membre d'un comité de discipline ou comme arbitre ;

4° s'il a une inimitié capitale envers l'une des parties à la réclamation ;

5° s'il a reçu des menaces de la part de l'une des parties à la réclamation en vue de sa décision ;

6° s'il est mandataire de l'une des parties à la réclamation ou l'administrateur de ses biens ou s'il est, à l'égard de l'une des parties, successible ou donataire ;

7° s'il a intérêt à favoriser l'une des parties à la réclamation.

4.4 Indépendance décisionnelle

Le membre du conseil doit, dans l'exercice de ses fonctions, faire preuve d'indépendance.

Cette obligation n'a pas pour effet d'empêcher un membre du conseil représentant ou lié à un groupe d'intérêts particulier de le consulter ni de lui faire rapport, conformément à ce qui est prévu à l'article 3.3 du présent Code.

5. DEVOIRS ET OBLIGATIONS À LA FIN DES FONCTIONS D'UN MEMBRE DU CONSEIL

5.1 Avantages indus

Un membre du conseil qui a cessé d'exercer ses fonctions doit se comporter de façon à ne pas tirer d'avantages indus de ses fonctions antérieures comme administrateur du Fonds.

5.2 Devoir de confidentialité et de réserve

Un membre du conseil qui a cessé d'exercer ses fonctions ne doit pas divulguer une information confidentielle qu'il a obtenue ni donner à quiconque des conseils fondés sur de l'information non disponible au public concernant le Fonds, ou un autre organisme ou entreprise avec lequel il avait des rapports directs importants au cours de l'année qui a précédé la fin de son mandat.

Il lui est interdit, dans l'année qui suit la fin de ses fonctions, d'agir au nom ou pour le compte d'autrui relativement à une procédure, à une négociation ou à une autre opération à laquelle le Fonds est partie et sur laquelle il détient de l'information non disponible au public.

Les membres du conseil ne peuvent traiter, dans les circonstances qui sont prévues au deuxième alinéa, avec le membre qui y est visé dans l'année où celui-ci a quitté ses fonctions.

6.1 Indépendance

Un membre du conseil doit, dans l'exercice de ses fonctions, prendre ses décisions indépendamment de toutes considérations politiques partisanes.

6.2 Devoir de réserve

Le président du conseil d'administration doit faire preuve de réserve dans la manifestation publique de leurs opinions politiques.

6.3 Charge élective (président du conseil d'administration)

Le président du conseil d'administration qui a l'intention de présenter sa candidature à une charge publique élective doit en informer le secrétaire général du Conseil exécutif et se démettre de ses fonctions.

7.1 Rémunération des membres

Les membres du conseil d'administration ne sont pas rémunérés, sauf dans les cas, aux conditions et dans la mesure que peut déterminer le gouvernement. Ils ont cependant droit au remboursement des dépenses faites dans l'exercice de leur fonction, aux conditions et dans la mesure que détermine le gouvernement.

7.2 Allocations et indemnités de départ

Aucune allocation ou indemnité de départ n'est versée au membre du conseil qui a quitté ses fonctions ou qui a été révoqué, quelqu'en soit la cause.

L'alinéa précédent ne doit pas être interprété comme interdisant à un membre du conseil qui a quitté ses fonctions de recevoir, à titre de reconnaissance de la part du Fonds, un cadeau conformément à l'article 3.7 du présent Code.

7.3 Membre du conseil recevant une indemnité de départ du secteur public

Quiconque a reçu ou reçoit une allocation ou une indemnité de départ du secteur public et reçoit un traitement à titre d'administrateur public pendant la période correspondant à cette allocation ou indemnité doit rembourser la partie de l'allocation ou de l'indemnité couvrant la période pour laquelle il reçoit un traitement, ou cesser de la recevoir durant cette période.

Toutefois, si le traitement qu'il reçoit à titre d'administrateur public est inférieur à celui qu'il recevait antérieurement, il n'a à rembourser l'allocation ou l'indemnité que jusqu'à concurrence du nouveau traitement, ou il peut continuer à recevoir la partie de l'allocation ou de l'indemnité qui excède son nouveau traitement.

Pour l'application du présent article, «secteur public» s'entend des organismes, des établissements et des entreprises visés par l'annexe du Règlement.

La période couverte par l'allocation ou l'indemnité de départ visée au présent article correspond à celle qui aurait été couverte par le même montant si la personne l'avait reçue à titre de traitement dans sa fonction, son emploi ou son poste antérieur.

7.4 Exercice d'activités didactiques

L'exercice à temps partiel d'activités didactiques par un membre du conseil n'est pas visé par l'article 7.3 du présent Code.

Les membres du conseil sont soumis au processus disciplinaire prévu au chapitre VI du Règlement.

Fonds
d'indemnisation
du courtage immobilier

Téléphone : 450 676-4800 ou 1 800 440-5110
Télécopieur : 450 676-7801

6300, avenue Auteuil, bureau 300
Brossard (Québec)
J4Z 3P2

www.indemnisation.org